ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:
Obec Závod
Obecný úrad Závod, Sokolská 243, 908 72 Závod
IČO: 00310158
zastúpená: Ing. Peter Vrablec, starosta obce
(ďalej len ako „**prenajímateľ**")

a

Nájomca:
Nemocničná a.s.
Holubyho 35, 902 01 Pezinok
IČO: 35 865 679
zastúpená: Ing. Peter Kalenčík, MSc., predseda predstavenstva
(ďalej len ako „**nájomca**")
(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu len „**zmluvné strany**")

uzatvárajú dnešného dňa podľa ustanovenia § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon č. 116/1990 Zb.**") a podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Občiansky zákonník**") túto *Zmluvu o nájme nebytových priestorov* s nasledovným obsahom (ďalej len „**Zmluva**"):

Čl. I.
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu nebytové priestory v budove Domova sociálnych a zdravotníckych služieb – nebytový priestor o výmere 65,96 m^2, nachádzajúci sa na adrese: ul. Brezová, súpisné č.: 419, obec Závod, na pozemku parc. č.: 665/4, vedenej Okresným úradom, katastrálnym odborom Malacky, na liste vlastníctva č. 1465 pre obec Závod, katastrálne územie Závod (ďalej len „**Predmet nájmu**").
2. List vlastníctva tvorí prílohu č. 1 tejto Zmluvy. Predmet nájmu je bližšie zobrazený v situačnom nákrese, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto Zmluvy ako jej neoddeliteľná súčasť.

Čl. II.
Účel nájmu

Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, a to za účelom výkonu svojej podnikateľskej činnosti v súlade s predmetom činnosti uvedenom v obchodnom registri: **poskytovanie zdravotnej starostlivosti – prevádzka ambulancie všeobecného lekára**.

Čl. III.
Doba nájmu

1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní od **01. 08. 2020** do **31. 07. 2023** s možnosťou predĺženia doby nájmu prednostne s nájomcom.
2. Odovzdanie a prevzatie Predmetu nájmu vykonajú zmluvné strany fyzickou prehliadkou Predmetu nájmu po podpise tejto Zmluvy. O odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenajímateľ odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany. Prípadné nedostatky Predmetu nájmu obsiahnuté v tomto odovzdávacom protokole, budú odstránené v dohodnutej lehote.

Čl. IV.
Nájomné

1. Nájomné za užívanie Predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy sa stanovuje podľa platného všeobecne záväzného nariadenia obce Závod o výške nájmu za prenájom pozemkov, bytových a nebytových priestorov v znení dodatkov (ďalej len „**VZN obce**") vo výške: **329,80 Eur** (slovom: *tristodvadsaťdeväť eur a osemdesiat centov*) za 1 (jeden) rok.

   Ročná úhrada:
   Nájomné 329,80 EUR

   Štvrťročné úhrady:
   Nájomné 1. štvrťrok – 82,45 EUR
   Nájomné 2. štvrťrok – 82,45 EUR
   Nájomné 3. štvrťrok – 82,45 EUR
   Nájomné 4. štvrťrok – 82,45 EUR

2. Nájomné je splatné štvrťročne, a to najneskôr do 20-teho dňa druhého mesiaca príslušného štvrťroka i bez doručenia faktúry alebo vyúčtovania prenajímateľa. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajímateľa (IBAN: SK97 5600 0000 0032 0325 0003) alebo deň prevzatia hotovosti do pokladnice prenajímateľa.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo jednostranne znížiť výšku nájomného na základe nového VZN obce. V prípade ak by z nového VZN obce vyplývalo, že výška nájomného sa má zvyšovať a nájomca by s takýmto zvýšením nesúhlasil, vzniká nájomcovi právo vypovedať túto Zmluvu. Účinnosť takejto výpovede nastáva dňom jej doručenia prenajímateľovi. Výpoveď musí byť uskutočnená písomne.

4. Akúkoľvek zmenu výšky nájomného je prenajímateľ povinný písomne oznámiť nájomcovi s dostatočným časovým predstihom pred nadobudnutím účinnosti takejto zmeny, najmenej však 1 (jeden) mesiac pred nadobudnutím jej účinnosti.

5. V prípade, že sa nájomca omešká s úhradou nájomného, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania podľa Občianskeho zákonníka, a to odo dňa nasledujúceho po dni splatnosti až do dňa zaplatenia.

Čl. V.
Úhrada služieb spojených s nájmom

1. Prenajímateľ bude poskytovať nájomcovi nasledovné služby: dodávku plynu, dodávku elektrickej energie a dodávku pitnej vody vrátane stočného.

2. Úhrady za služby spojené s dodávkou plynu a elektrickej energie budú uhrádzané vo výške skutočných nákladov, a to bezodkladne po predložení vyúčtovania zo strany prenajímateľa, obvykle raz ročne – elektrina vo výške podľa vyúčtovacej faktúry v zúčtovanom období podľa skutočnej spotreby (samostatné meradlo) a plyn vo výške podľa vyúčtovacej faktúry v zúčtovanom období s prepočítaním podľa prenajatej podlahovej plochy.

Čl. VI.
Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ je povinný:
   a) odovzdať Predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel nájmu;
   b) umožniť nájomcovi užívať Predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto Zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom;
   c) zabezpečiť udržiavanie podstaty budovy a pozemkov; a
   d) riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal v tejto Zmluve.

2. Prenajímateľ je oprávnený:

a) vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny týkajúce sa Predmetu nájmu počas trvania tejto Zmluvy len so súhlasom nájomcu; a

b) poverenými osobami vykonávať kontrolu, či nájomca užíva Predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s ustanoveniami Zmluvy a ďalšími právnymi a všeobecne záväznými právnymi predpismi, a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do Predmetu nájmu, avšak vždy za prítomnosti povereného pracovníka nájomcu.

3. Nájomca je povinný:

a) užívať Predmet nájmu len na účel dohodnutý touto Zmluvou, zmeniť dohodnutý účel užívania je možné len s písomným súhlasom prenajímateľa;

b) užívať Predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby sa čo najviac znížila alebo úplne zamedzila možnosť jeho poškodenia alebo zničenia;

c) zabezpečiť obvyklé udržiavanie priestorov tvoriacich Predmet Nájmu a uhrádzať náklady na túto obvyklú údržbu do sumy najviac 150,- Eur (slovom: stopäťdesiat eur) mesačne;

d) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ / opráv, ktoré podľa odhadu presiahnu 150,- Eur (slovom: stopäťdesiat eur) a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne;

e) písomne oznámiť prenajímateľovi v lehote do 5 (piatich) dní od vzniku zmeny údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského oprávnenia (zmena oprávnenia, zmena miesta podnikania, zmena obchodného mena a pod.); a

f) odovzdať Predmet nájmu po skončení doby nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajímateľa.

4. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné a iné úpravy týkajúce sa Predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou Predmetu nájmu len vtedy, ak mu bol udelený predchádzajúci písomný súhlas a prenajímateľ sa v tomto súhlase zaviazal uhradiť tieto náklady.

5. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu, a to ani časť prenajatých priestorov do nájmu, podnájmu alebo výpožičky ďalším tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

6. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v Predmete nájmu.

Čl. VII.
Skončenie nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nájomca najneskôr 3 (tri) mesiace pred skončením doby nájmu podľa Čl. III. tejto Zmluvy písomne neoznámi prenajímateľovi, že na ďalšom trvaní nájmu už nemá záujem, má sa za to, že doba nájmu sa za rovnakých podmienok predlžuje o ďalšie 3 (tri) roky, a to aj opakovane.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluva môže byť vypovedaná ktoroukoľvek zmluvnou stranou, a to aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná doba v takomto prípade sú 3 (tri) mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí byť uskutočnená písomne.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nastanú skutočnosti podľa § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb., zmluvná strana je oprávnená vypovedať túto Zmluvu, pričom v takomto prípade je výpovedná doba 1 (jeden) mesiac.

4. Nájom je možné skončiť kedykoľvek na základe písomnej dohody obidvoch zmluvných strán, a to ku dňu uvedenému v takejto dohode.

5. Ak dôjde z akéhokoľvek dôvodu ku skončeniu tejto Zmluvy, nebude mať táto skutočnosť vplyv na záväzky zmluvných strán, ktoré z povahy veci majú ostať zachované aj po skončení Zmluvy.

Zmluvné strany sú povinné po skončení Zmluvy vysporiadať si vzájomné záväzky, ktoré im vznikli počas trvania tejto Zmluvy.

Čl. VIII.
Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto Zmluvy len formou písomných dodatkov na základe dohody zmluvných strán.
2. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto Zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákonom č. 116/19990 Zb., ako aj platnými právnymi predpismi súvisiacimi s Predmetom a účelom nájmu podľa tejto Zmluvy.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že si Zmluvu prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Závode dňa 13. 7. 2020

.....
Za prenajím
Ing. Peter V

V Malackách dňa

.....
Za nájomcu
Ing. Peter Ka
predstavenstva

Prílohy:
1. List vlastníctva
2. Situačný nákres – pôdorys priestorov ambulancie

nemocničná
Nemocničná a.s.
Holubyho 35
902 01 Pezinok
IČO: 35 865 679
IČ DPH: SK 2021745924
6